

## Jurnal Media Hukum dan Peradilan

Program Pascasarjana Universitas Sunan Giri Surabaya

ISSN : 2654-8178 (Online) - 2442-7829 (Print)

# **EKSEKUSI HAK ATAS TANAH SEBAGAI OBYEK JAMINAN GADAI**

Rahmi Safriana

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Surabaya

[jlapasere@gmail.com](mailto:jlapasere@gmail.com)

**Abstract :** The purpose of this research is to understand the implications of seized the execution of the certificate rights to the land as collateral. Research with the approach of legislation and concept approach, obtained a conclusion as follows: Pledge guarantee is set in book II of civil Law about material that adheres to closed principle, which used as pawn object is moving goods whose supply is not by the Registration legal Act but rather the submission in real with the threat of insecurity if not done submission. A special land right to productive land that is still managed by natural resources, with the help of technology, capital, manpower, and management to produce agricultural commodities that includes food crops, horticulture, plantations, and/or farms in an agro-ecosystem, used as an object of collateral with the right of liability. The burden of liability is mandatory and with the registration of a submission of a certificate rights that have the execution force as a court ruling which has a fixed legal force. Debtor if tort, on bail collateral will be difficult to execute a certificate rights to the land due to the nature of mortgage submission of moving goods, in different with the rights of dependents, lenders can by self-rule do foreclosures and sale of the auction's rights

**Keywords :** Seized execution, serotyping of land rights, mortgage collateral

**Abstrak :** Tujuan Penelitian ini adalah memahami implikasi sita eksekusi sertipikat hak atas tanah dijadikan jaminan gadai. Penelitian dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konsep, diperoleh suatu kesimpulan sebagai berikut: Jaminan gadai diatur dalam Buku II KUH Perdata tentang kebendaan yang menganut asas tertutup, yang dijadikan obyek gadai adalah barang bergerak yang pembebanannya tidak dengan perbuatan hukum pendaftaran melainkan penyerahan secara nyata dengan ancaman kebatalan jika tidak dilakukan penyerahan. Sertipikat hak atas tanah khusus untuk tanah produktif yakni tanah yang masih dikelola sumber daya alam hayati dengan bantuan teknologi, modal, tenaga kerja, dan manajemen untuk menghasilkan Komoditas Pertanian yang mencakup tanaman pangan, hortikultura, perkebunan, dan/atau peternakan dalam suatu agro ekosistem, digunakan sebagai obyek agunan dengan hak tanggungan. Pembebanan hak tanggungan wajib didaftar dan dengan pendaftaran terbit sertipikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekusi sebagaimana putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Debitur jika wanprestasi, pada jaminan gadai akan sulit mengeksekusi sertipikat hak atas tanah karena sifat gadai penyerahan barang bergerak, berbeda dengan hak tanggungan, kreditur dapat dengan kekuasaan sendiri melakukan penyitaan dan penjualan lelang hak tanggungan.

**Kata Kunci:** Sita eksekusi, sertipikat hak atas tanah, jaminan gadai.

## PENDAHULUAN

Benda baik bergerak maupun tidak bergerak yang mempunyai nilai dapat digunakan sebagai jaminan dalam transaksi pinjam meminjam, sehingga jika seseorang memiliki benda tersebut keinginan untuk mendapatkan pinjaman dapat diperoleh dengan mudah. Jaminan yang dimaksud terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu “(*zekerheid* atau *cautie*), yang mencakup secara umum cara-cara kreditor menjamin dipenuhinya tagihan dari peminjam, di samping pertanggungan jawab umum debitur terhadap barang-barangnya”.<sup>1</sup>

Pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Perikatan, di dalam Pasal 1754 KUH Perdata, mendefinisikan pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu yakni pihak yang memberikan pinjaman dengan pihak penerima pinjaman suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan janji bahwa pihak peminjam akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula, yang dikenal dengan prestasi yaitu “kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan”.<sup>2</sup> Prestasi menurut Pasal 1234 KUH Perdata, bahwa “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Pada perjanjian pinjam meminjam terjadi hubungan hukum antara dua pihak yakni pihak yang meminjamkan dan peminjam, hubungan hukum yang dimaksud dikenal dengan “(*rechtsbetrekkingen*) adalah hubungan antara dua subyek hukum atau lebih mengenai hak dan kewajiban di satu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban dipihak yang lain.”<sup>3</sup> Hubungan hukum didasarkan perjanjian pinjam meminjam, sebagaimana ketentuan Pasal 1754 KUH Perdata di dalamnya terdapat kalimat peminjam “akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”, yang berarti bahwa kewajiban peminjam mengembalikan pinjamannya yang akan datang sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Adanya tenggang waktu tersebut menjadikan pihak yang meminjamkan menanggung risiko dari kemungkinan debitur tidak mengembalikan pinjamannya, bisa terjadi karena itikad tidak baik dari peminjam atau karena ingkar janji.

Itikad baik dari istilah hukum Romawi: *bona fides*. Arti *fides* sesungguhnya “kepercayaan” pada kebajikan seseorang, artinya dapat dipercaya, cermat. Bonus, antara lain ingin menyatakan secara susila adalah baik, artinya “tulus” dan baik. Salah satu konteks yang menggunakan pengertian *bona fides*, adalah hukum. Sasaran hukum, adalah perbuatan-perbuatan manusia. Berbuat menurut *bona fides pada hakekatnya, adalah berbuat baik, jujur dan tulus*.<sup>4</sup> Sejak semula peminjam tidak mempunyai keinginan untuk mengembalikan pinjamannya, atau karena adanya ingkar janji atau wanprestasi, yakni “tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan”<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> Poesoko, Herowati *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2012.

<sup>2</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, h. 17.

<sup>3</sup> Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1992, h. 269.

<sup>4</sup> R. Soetojo Prawirohamidjojo, *perkembangan dan Dinamika Hukum Perdata Indonesia*, Lutfansah Mediatama, Surabaya, 2009, hal 11.

*Ibid.*, h. 11.

<sup>5</sup> Abdulkadir Muhammad, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 20.

Adanya kekawatiran debitur tidak mempunyai titah baik atau adanya wanprestasi, menghendaki debitur menyerahkan barang sebagai jaminan utang. Perihal jaminan diklasifikasikan sebagai berikut: Jaminan Umum dan Jaminan Khusus, jaminan umum adalah jaminan dari pihak debitur yang terjadi *by the operation of law* dan merupakan *mandatory rule* bahwa setiap barang bergerak baik berwujud maupun tidak berwujud ataupun tidak bergerak yang sudah ada, maupun yang baru akan ada di kemudian hari miliknya debitur menjadi tanggungan hutangnya kepada kreditor, sebagai hak jaminan kebendaan.<sup>6</sup> Munir Fuadi menggolongkan barang sebagai jaminan berupa barang bergerak dan barang tidak bergerak (bidang tanah).

Barang bergerak pembebanannya dengan gadai sebagaimana diatur dalam Pasal 1150 KUH Perdata, menentukan:

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditor atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh kreditor, atau oleh kuasanya, sebagai jaminan atas utangnya, dan yang memberi wewenang kepada kreditor untuk mengambil pelunasan piutangnya dan barang itu dengan mendahului kreditor-kreditor lain; dengan pengecualian biaya penjualan sebagai pelaksanaan putusan atas tuntutan mengenai pemilikan atau penguasaan, dan biaya penyelamatan barang itu, yang dikeluarkan setelah barang itu sebagai gadai dan yang harus didahulukan.

Gadai berupa jaminan barang bergerak dengan menyerahkan barang dari peminjam gadai kepada pihak yang meminjamkan atau pemberi gadai dengan ancaman tidak sah jika barang gadai tetap berada pada pihak peminjam. Apabila peminjam tidak mampu mengembalikan pinjamannya, maka penerima gadai untuk mengambil pelunasan piutangnya dan barang itu dengan mendahului kreditor-kreditor lain. Barang bergerak lainnya dapat digunakan sebagai jaminan fidusia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan fidusia (UU No. 42 Tahun 1999), yang mendefinisikan jaminan fidusia adalah “ hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya”.

Barang tidak bergerak berupa bidang tanah pembebanannya sebagai jaminan diikat dengan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), mendefinisikan hak tanggungan sebagaimana Pasal 1 angka 1 UUHT adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Obyek hak tanggungan dengan

---

<sup>6</sup> Munir Fuady, *Jaminan Fidusia*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, h. 60-77.

tegas berupa barang tidak bergerak berupa bidang tanah sebagaimana diatur dalam UUPA, barang jaminan diserahkan berdasarkan kekuasaan.

Gadai diatur dalam Buku II KUH Perdata tentang Kebendaan berasaskan tertutup, maksudnya para pihak tidak diperkenankan menentukan sendiri jenis-jenis benda yang kemudian dikualifikasikan sebagai benda bergerak meski berdasar sepakat karena pengaturan seluk-beluk benda dalam buku II KUH Perdata, dinyatakan bersifat tertutup. Corak seperti itu akhirnya pasal-pasal yang termuat dalam Buku II KUH Perdata, didominasi oleh ketentuan undang-undang yang berposisi sebagai *dwingend recht*, ketentuan undang-undang yang bersifat memaksa tanpa ada perkenan guna menyimpanginya dan harus berlaku.<sup>7</sup> Hak tanggungan didasarkan atas perjanjian kredit yang lebih mengarah pada perikatan sebagaimana diatur dalam Buku III KUH Perdata yang menganut asas terbuka.

Sehubungan dengan jaminan gadai dikaitkan dengan jaminan dengan hak tanggungan dibahas setelah adanya suatu “Nota Kesepahaman (*Memorandum of Understanding/ MoU*) bersama PT Pegadaian di kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang dituangkan dalam bentuk “Perjanjian Kerjasama Antara Direktur Produksi PT Pegadaian (Persero) dengan Sekretaris Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 352/S-00015.02/2018, Nomor 31/SKB-100/IV/2018”. Di dalam nota kesepakatan tersebut, kedua pembaga jaminan kesepakatan bahwa “Sertifikat tanah khususnya tanah produktif milik pertanian dapat digunakan sebagai jaminan yang pembebanannya dengan gadai pada PT Pegadaian (Persero) untuk mendapatkan modal usaha”.

Sertifikat tanah khususnya tanah produktif milik pertanian dapat digunakan sebagai jaminan dibebani dengan gadai. Sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah “surat tanda bukti hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”. Tanah produktif milik pertanian menurut Pasal 1 angka 4 UU No. 19 Tahun 2013 Tentang Perlindungan Dan Pemberdayaan Petani adalah “kegiatan mengelola sumber daya alam hayati dengan bantuan teknologi, modal, tenaga kerja, dan manajemen untuk menghasilkan Komoditas Pertanian yang mencakup tanaman pangan, hortikultura, perkebunan, dan/atau peternakan dalam suatu agro ekosistem”.

Sertifikat hak atas tanah merupakan benda tidak bergerak sebagai jaminan utang, yang berarti terjadi suatu kekaburan norma di mana hak atas tanah sebagai benda tidak bergerak pembebanannya dengan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam UUHT, namun disisi yang lain, bidang tanah dijadikan obyek jaminan gadai didasarkan atas Buku II KUH Perdata. Didasarkan Kerjasama Antara Direktur Produksi PT Pegadaian (Persero) dengan Sekretaris Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 352/S-00015.02/2018, Nomor 31/SKB-100/IV/2018, sertipikat hak atas tanah dibebani dengan gadai. Hal yang perlu dipertanyakan terkait implikasi sita eksekusi sertipikat hak atas tanah dijadikan jaminan gadai pasca Nota Kesepahaman (*Memorandum Of*

---

<sup>7</sup>Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Revka Petra Media, Surabaya, 2014, h. 24

*Understanding/ Mou)* Bersama Pt Pegadaian Di Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

## **METODE PENELITIAN**

Tipe penelitian dalam skripsi ini menggunakan tipe penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif menurut Peter Mahmud Marzuki yaitu " Suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi" .<sup>8</sup>

Pendekatan yang digunakan mengkaji dari Peter Mahmud Marzuki yaitu *statute approach* dan *conceptual approach*. *Statute approach* adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dari regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang dihadapi. Pendekatan secara *conceptual approach* adalah pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.<sup>9</sup>

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **1. Benda sebagai jaminan dan pembebanannya**

#### **1.1. Benda Bergerak Sebagai Obyek Gadai**

Perihal benda sebagaimana diatur dalam Buku II KUH Perdata, pada umumnya benda dibedakan berdasarkan macamnya sebagai berikut<sup>10</sup> berupa Benda yang berwujud dan benda yang tidak berwujud; Benda yang bergerak dan benda yang tidak bergerak; Benda yang dapat dipakai habis dan benda yang tidak dapat dipakai habis; Benda yang sudah ada dan benda yang masih akan ada. Benda yang masih akan ada kemudian dibedakan lagi menjadi: Benda yang akan ada absolut, yaitu benda yang pada saat itu sama sekali belum ada, misalnya hasil panen pada musim panen yang akan datang; Benda yang akan ada relatif, yaitu benda yang pada saat itu sudah ada, tetapi bagi orang-orang tertentu belum ada, misalnya barang-barang yang sudah dibeli namun belum diserahkan.

Benda yang terdiri dari beberapa macam, namun pada umumnya benda yang dimaksud terdiri dari beberapa macam benda, namun intinya yang penting adalah benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak dibedakan menjadi dua yaitu:

Benda bergerak karena sifatnya, dengan merujuk pada ketentuan Pasal 509 KUH Perdata, adalah benda-benda yang dapat berpindah atau dapat dipindahkan, dan benda yang bergerak karena ketentuan undang-undang, merujuk Pasal 511 KUH Perdata, adalah hak-hak atas benda yang bergerak. Misalnya hak memungut hasil atas benda bergerak, hak pemakaian atas benda bergerak dan lain-lain.<sup>11</sup>

Benda yang dapat berpindah atau dapat dipindahkan jenis benda-benda tidak bergerak dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) yaitu: Benda tidak bergerak karena sifatnya, yaitu tanah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya, misalnya pohon; Benda tidak bergerak karena tujuannya, misalnya mesin pabrik; Benda tidak bergerak menurut ketentuan undang-

---

<sup>8</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, h. 35)

<sup>9</sup> *Ibid.*, h. 95.

<sup>10</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 2000, h. 19.

<sup>11</sup> *Ibid.*, h.19.

undang yaitu hak atas benda-benda tidak bergerak, misalnya hak memungut hasil benda-benda tidak bergerak, hak memakai atas benda-benda tidak bergerak dan hipotek.<sup>12</sup>

Benda-benda karena sifatnya baik yang bergerak maupun tidak bergerak dapat digunakan sebagai jaminan. Hak jaminan kebendaan juga dapat disebut dengan istilah hak kebendaan bercorak jaminan, membersitkan makna bahwasannya hak jaminan itu melekat atau menindih suatu benda, dan benda itu tentunya milik debitor, dan juga hak jaminan itu tidak melekat pada seluruh benda milik debitor, mengingat hak jaminan yang melekat pada segenap harta debitor itu dikuasai oleh Pasal 1131 KUH Perdata.<sup>13</sup> Jaminan tersebut melekat pada suatu benda tertentu milik debitor, dan hak atas jaminan tersebut hanya sebatas yang dibebani saja. Hak jaminan kebendaan disebut sebagai jaminan umum, demi undang-undang sudah ada tanpa diperlukan perjanjian bagi para pihak untuk mewujudkan keberadaan jaminan yang dimaksud. Dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata, bahwa jaminan umum yang disediakan oleh pembentuk undang-undang masih dapat menimbulkan risiko akibat hasil lelang harta debitor apabila tidak mencukupi guna menurut seluruh hutangnya, maka harus dibagi secara proporsional. Ini mengesankan bahwa hasil lelang diperebutkan satu sama lain pemilik tagihan saling berkonkurensi, sehingga mereka ini lalu disebut sebagai kreditor konkuren. Lain halnya dengan jaminan kebendaan, bersifat mutlak artinya hak tersebut dapat ditegakan terhadap siapapun, di mana hak itu tidak hanya dapat ditegakan pada pihak rekan perjanjian saja, tetapi juga kepada pihak ketiga yang bukan mitra pembangunan sepakat sekalipun.<sup>14</sup> Dasar hukum jaminan kebendaan diatur dalam Pasal 1132 KUH Perdata, bahwa “ Hak untuk didahulukan di antara para kreditor bersumber pada hak istimewa, pada gadai dan pada hipotek/hak tanggungan (UUHT)” .

Ketentuan-ketentuan tentang gadai adalah sebagaimana diatur di dalam di dalam KUH Perdata, buku II tentang Kebendaan, kecuali gadai yang diselenggarakan di rumah gadai (Pegadaian). Pengertian gadai dijumpai pada Pasal 1150 KUH Perdata adalah suatu hak yang diperoleh kreditor atas suatu benda bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang debitur, dan yang memberikan kekuasaan kepada kreditor berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari pada orang-orang berpiutang lainnya. Pembebanan jaminan dalam bentuk gadai terjadi penyerahan benda bergerak yang dijadikan obyek gadai dan memberikan hak kepada kreditor untuk didahulukan dalam pelunasan piutangnya. Hak tersebut timbul dengan sendkrinya, karena hak gadai tersebut tidak timbul karena perbuatan hukum, melainkan timbul dengan sendirinya ketika barang yang dijadikan jaminan gadai tersebut diserahkan oleh pemiliknya kepada penerima gadai, oleh karena itu dapat gadai disyaratkan bahwa obyek gadai harus berada di tangan penerima gadai dengan ancaman pidana sah jika obyek gadai masih tetap berada di tangan debitur, sebagaimana Pasal 1150 ayat (2) KUH Perdata, bahwa “ Tak sah adalah gadai atas segala benda yang dibiarkan tetap dalam kekuasaan si berutang atau si pemberi gadai, ataupun yang kembali atas kemauan si berpiutang” . Sedangkan Pasal 1152 ayat (4) KUH Perdata, menentukan: “ Hal tidak berkuasanya si pemberi gadai untuk

---

<sup>12</sup>*Ibid.*, h. 20-21.

<sup>13</sup> Moch. Isnaeni, *op. cit.*, h. 117.

<sup>14</sup>*Ibid.*, hlm. 136.



bertindak bebas dengan barang gadainya, tidaklah dipertanggungjawabkan kepada si berpiutang yang telah menerima barang tersebut dalam gadai dengan tak mengurangi hak si yang kehilangan atau kecurian barang itu, untuk menuntutnya kembali”.

Gadai disyaratkan adanya penyerahan hak milik secara nyata dari tangan ke tangan, karena itu pihak pemberi gadai disyaratkan sebagai pemilik atas obyek gadai. Mengenai hal ini Satrio mengemukakan bahwa<sup>15</sup> “menggadaikan termasuk dalam kelompok tindakan *beschikking* (tindakan pemilikan), dan tindakan *beschikking* merupakan tindakan hukum yang membawa atau dapat membawa konsekuensi yang sangat besar. Karenanya tidaklah heran kalau untuk dapat menggadaikan, disyaratkan adanya kewenangan bertindak, kewenangan khusus, tidak cukup kecakapan bertindak saja, pada orang yang bersangkutan”. Kata-kata “tidak adanya kewenangan bertindak si pemberi gadai tidaklah dapat dipertanggungjawabkan kepada si penerima gadai. Dari kata-kata tersebut dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya untuk tindakan menggadaikan disyaratkan adanya kewenangan bertindak pada yang bersangkutan”.

Uraian sebagaimana tersebut di atas secara ringkas dapat dijelaskan bahwa gadai diatur dalam Buku II KUH Perdata menganut asas tertutup, maksudnya dilarang membuat hak kebendaan yang baru selain yang telah diaturnya. Pada gadai yang dijadikan obyek adalah benda bergerak, yang wajib diserahkan hak kepemilikannya dari pemberi gadai kepada penerima gadai dengan ancaman kebatalannya. Obyek gadai sebagai penjamin keamanan jika di kemudian hari debitur ingkar janji atau wanprestasi, dengan memberikan hak kepada kreditur sebagai kreditur preferan yakni kreditur yang diutamakan dalam pelunasan piutangnya di antara kreditur lainnya.

## **1.2. Hak Atas Tanah Sebagai Obyek Hak Tanggungan**

Jenis benda tidak bergerak berupa bidang tanah pembebanannya dengan hak tanggungan sebagaimana Pasal 1 angka 1 UUHT, mempunyai ciri tidak dapat dipisah-pisahkan (perkataan satu kesatuan yang tidak terpisahkan), sebagai pelunasan piutang dan menempatkan kedudukan kreditur lebih diutamakan di antara kreditur lainnya. Selain tidak dapat dipisah-pisahkan, hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, jadi merupakan satu kesatuan yang utuh. Namun hal ini tidaklah mutlak, karena UUHT masih memungkinkan untuk dilakukan pembagian hak tanggungan, asalkan dibuat dalam suatu perjanjian dalam akta pemberian hak tanggungan (Pasal 2 UUHT).

Barang yang dijadikan hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droit de suite*) maksudnya walaupun objek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, maksudnya merupakan hak yang mutlak yaitu dapat dipertahankan terhadap siapapun juga,<sup>16</sup> kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur wanprestasi (Pasal 7 UUHT).

Perihal pihak yang berhak dan berwenang membeban dengan hak tanggungan atas tanah, Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan

---

<sup>15</sup> Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, h. 11-112.

<sup>16</sup> Sri Soedewi Masjochen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 2000, h. 25.

hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarnya hak tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku-tanah hak tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya hak tanggungan yang bersangkutan. Adanya keharusan pemilik tanah sebagai pihak yang dapat membebani atau orang lain yang didasarkan atas surat kuasa, menunjukkan bahwa pihak yang membebani hak tanggungan adalah pemiliknya sendiri.

Pembebanan hak tanggungan harus didaftarkan sesuai Pasal 10 ayat (1) UUHT. Salah satu asas hak tanggungan adalah asas publisitas, oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga sebagaimana penjelasan Pasal 13 ayat (1) UUHT. Menurut Pasal 10 ayat (2) UUHT disebutkan bahwa pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undang yang berlaku. Pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) adalah dalam pemberian hak tanggungan harus didahului dengan perjanjian sebagai jaminan pelunasan utangnya, perjanjian APHT dibuat terpisah dengan perjanjian utang lainnya. Di dalam APHT wajib dicantumkan nama, identitas dan domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, serta dapat dicantumkan janji-janji yang saling menguntungkan para pihak, dapat dilihat dalam Pasal 11 ayat (1) dan (2) UUHT. Pembuatan APHT diatur dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, Dan Sertipikat Hak Tanggungan, dimaksudkan adalah bahwa blanko APHT sudah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional yang sudah tersedia di Kantor Pertanahan setempat.

Sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud oleh Pasal 14 UUHT sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertipikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Sertipikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap".

Benda bergerak digunakan sebagai jaminan dibebani dengan gadai, timbul sejak benda bergerak tersebut diserahkan dari pemberi kepada penerima gadai dan penyerahan tersebut mutlak adanya gadai dengan ancaman kebatalannya. Gadai memberikan hak kepada penerima gadai untuk mengeksekusi obyek gadai dengan menempatkan posisi pemberi gadai hak untuk didahulukan dalam pemenuhan hutangnya di antara kreditur lainnya. Pada benda tidak bergerak berupa bidang tanah, pembebanannya dengan hak tanggungan dengan didaftarkannya hak tanggungan tersebut pada Kantor Pertanahan, yang menerbitkan sertipikat hak tanggungan. Sertipikat hak tanggungan dengan irah-irah kalimat



“ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa mempunyai kekuatan sebagaimana putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

## **1.2. Eksekusi hak benda jaminan ketika debitur wanprestasi**

Wanprestasi diartikan sebagai “ tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan” .<sup>17</sup> Dikatakan telah melakukan wanprestasi, apabila dalam pelaksanaannya salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajiban yang timbul karena perjanjian yang dibuat, maka jika sampai menimbulkan kerugian pada pihak lain, maka dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi.

Menurut Subekti (2001, hlm. 45), seseorang dikatakan telah wanprestasi apabila:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.<sup>18</sup>

Dikatakan telah melakukan wanprestasi, apabila dalam pelaksanaannya salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajiban yang timbul karena perjanjian yang dibuat, maka jika sampai menimbulkan kerugian pada pihak lain, maka dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi.

Debitur pemberi gadai atau pemberi hak tanggungan jika tidak memenuhi kewajibannya terhadap kreditur penerima gadai atau penerima hak tanggungan untuk membayar pinjamannya, baik tidak memenuhi sama sekali, memenuhi tetapi terlambat atau memenuhi tetapi tidak sesuai dengan yang dijanjikan sebagaimana kewajibannya, maka dapat dikatakan ingkar janji atau wanprestasi. Debitur yang tidak memenuhi kewajibannya secara sukarela, maka kreditur dalam menempuh jalan eksekusi. Istilah eksekusi diartikan sebagai pelaksanaan putusan atau dapat pula diartikan sebagai menjalankan putusan pengadilan, yang melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan hukum apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankannya secara sukarela, eksekusi itu dapat dilakukan apabila telah mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>19</sup>

Pelaksanaan putusan pengadilan atau eksekusi dibedakan dalam 2 (dua) bentuk, yaitu:

- 1) eksekusi riil adalah yang hanya mungkin terjadi berdasarkan putusan pengadilan untuk melakukan suatu tindakan nyata atau riil yang:
  - a. telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
  - b. bersifat dijalankan lebih dahulu;
  - c. berbentuk provisi, dan
  - d. berbentuk akta perdamaian di sidang pengadilan.

---

<sup>17</sup>Abdulkadir Muhammad , *op. cit.*, hlm. 20.

<sup>18</sup>Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2001, h. 45.

<sup>19</sup> Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Grosse Akta dalam pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993, 119.

- 2) eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak hanya didasarkan akta yang gunanya untuk melakukan pembayaran sejumlah uang yang oleh undang-undang disamakan nilainya dengan putusan yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap, berupa:
- a. grosse akta pengakuan utang;
  - b. grosse akta hipotek/hak tanggungan;
  - c. grosse akta verband.<sup>20</sup>

Eksekusi riil hanya mungkin terjadi berdasarkan putusan pengadilan untuk melakukan suatu tindakan nyata atau riil, yang berarti merupakan pelaksanaan putusan pengadilan didasarkan atas suatu sengketa antara pihak-pihak. Dalam suatu sengketa di pengadilan pihak yang dirugikan dalam hal ini penggugat agar dalam gugatannya jika dikabulkan tidak menang di atas kertas, disertakan pula permohonan sita atas barang milik tergugat. Barang yang disita tersebut dimaksudkan sebagai pelaksanaan putusan jika tergugat secara sukarela tidak melaksanakan putusan pengadilan.

Sedangkan eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak hanya didasarkan akta yang gunanya untuk melakukan pembayaran sejumlah uang yang oleh undang-undang disamakan nilainya dengan putusan yang memperoleh kekuatan hukum. Akta yang digunakan sebagai dasar eksekusi adalah surat yang ditanda tangani, dibuat untuk digunakan sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.<sup>21</sup> Meskipun demikian tidak semua akta dapat dijadikan dasar eksekusi, melainkan akta yang harus dibuat memenuhi syarat-syarat tertentu. Akta yang dapat digunakan sebagai dasar eksekusi adalah akta yang di dalamnya terdapat titel “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” . Akta yang terdapat kata tersebut disebut dengan grosse, yaitu salinan atau turunan dari suatu akta notaris yang pada bagian kepalanya memuat titel eksekutorial “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” . Grosse akta tersebut mempunyai kekuatan eksekusi yang sama dengan putusan pengadilan yang tetap.<sup>22</sup> Untuk itu yang perlu dipertanyakan adalah apa bedanya antara akta dengan grosse akta.

Di dalam jaminan gadai tidak ada ketentuan pendaftaran gadai, sehingga tidak terdapat aturan pemenuhan prestasi didasarkan atas sita untuk dieksekusi, hal ini berbeda dengan hak tanggungan, didaftarnya hak tanggungan sebagaimana Pasal 13 ayat (1) UUHT, di Kantor Pertanahan Badan Pertanahan nasional sebagaimana Pasal 13 ayat (2) UUHT, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sebagaimana Pasal 13 ayat (3) UUHT. Di dalam sertipikat hak tanggungan, memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhananyang Maha Esa", dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat hak tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dandengan menggunakan lembaga *parate executie*, sebagaimana Pasal 14 UUHT.

---

<sup>20</sup> *Ibid.*, h. 120.

<sup>21</sup> Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa*, terjemahan Isa Arif, Intermasa, Jakarta, 1978, h. 52.

<sup>22</sup> Victor M. Situmorang, *op. cit.*, h. 47-48.

Eksekusi obyek gadai didasarkan perintah ketentuan Pasal 1150 B.W., ” yang memberi wewenang kepada kreditur untuk mengambil pelunasan piutangnya dan barang itu dengan mendahului kreditur-kreditur lain”, yang terjadi karena adanya kewajiban penyerahan obyek gadai dari pemberi kepada penerima gadai dengan ancaman kebatalannya. Hal ini berbeda dengan eksekusi jaminan hak tanggungan jika debitur wanprestasi, eksekusi didasarkan atas perintah ketentuan Pasal 14 UUHT atas kalimat “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang mempunyai kekuatan eksekusi sebagaimana putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, sebagaimana sertifikat hak tanggungan. Terkait dengan obyek hak tanggungan ketika debitur wanprestasi sebagai pelunasan utang, kreditur dapat mengambil pelunasan hutang melalui penjualan di muka umum atau lelangan umum atas dasar kekuasaan sendiri sebagaimana diatur dalam Pasal 6 jo Pasal 14 dan Pasal 20 UUHT.

Hal sebagaimana tersebut di atas dihubungkan dengan implikasi sita eksekusi sertifikat hak atas tanah dijadikan jaminan gadai, bahwa gadai dinyatakan tidak sah jika obyek jaminan gadai tetap ada di tangan pemberi gadai. Bidang tanah yang dijadikan obyek gadai tidak mungkin terjadi penyerahan secara nyata sebagaimana barang bergerak umumnya. Pada gadai tidak perlu atau tidak ada ketentuan yang mengharuskan obyek gadai wajib didaftarkan, sehingga hak untuk didahulukan terbut karena adanya penyerahan nyata obyek gadai.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Jaminan gadai diatur dalam Buku II KUH Perdata tentang kebendaan yang menganut asas tertutup, yang dijadikan obyek gadai adalah barang bergerak yang pembebanannya tidak dengan perbuatan hukum pendaftaran melainkan penyerahan secara nyata dengan ancaman kebatalan jika tidak dilakukan penyerahan.

Sertifikat hak atas tanah khusus untuk tanah produktif yakni tanah yang masih dikelola sumber daya alam hayati dengan bantuan teknologi, modal, tenaga kerja, dan manajemen untuk menghasilkan Komoditas Pertanian yang mencakup tanaman pangan, hortikultura, perkebunan, dan/atau peternakan dalam suatu agro ekosistem, digunakan sebagai obyek agunan dengan hak tanggungan. Pembebanan hak tanggungan wajib didaftar dan dengan pendaftaran terbit sertifikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekusi sebagaimana putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Debitur jika wanprestasi, pada jaminan gadai akan sulit mengeksekusi sertifikat hak atas tanah karena sifat gadai penyerahan barang bergerak, berbeda dengan hak tanggungan, kreditur dapat dengan kekuasaan sendiri melakukan penyitaan dan penjualan lelang hak tanggungan.

### **Saran**

Apabila tujuan utama dari Nota Kesepahaman tersebut untuk memfungsikan sertifikat sebagai jaminan dengan pelayanan yang cepat dan untuk kredit kecil, perlu dilakukan terobosan agar memudahkan pembebanan sertifikat sebagai agunan, bukan dijadikan jaminan gadai.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Isnaeni, Moch. *Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia*, LaksBang Grafika, Jakarta, 2014
- Marzuki, Peter Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Munir, Fuady, Munir Fuady, Jaminan Fidusia. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003
- Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa*, terjemahan Isa Arif, Intermasa, Jakarta, 1978..
- Prawirohamidjojo, R. Soetojo, *perkembangan dan Dinamika Hukum Perdata Indonesia*, Lutfansah Mediatama, Surabaya, 2009.
- Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- Situmorang, Victor M. dan Cormentya Sitanggang, *Grosse Akta dalam pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993
- Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1992
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 2000
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2000





## LETTER OF ACCEPTANCE

Dear, **Rahmi Safriana**

We would like to inform you that your paper titled "**EKSEKUSI HAK ATAS TANAH SEBAGAI OBYEK JAMINAN GADAI**" has been accepted for publication in **Jurnal Media Hukum dan Peradilan**, Program Pascasarjana Universitas Sunan Giri Surabaya ISSN : **2654-8178** (Online) - **2442-7829** (Print) Volume 5, Number 2 2019. Based on the Recommendation of the Editorial Board without any major corrections in the content submitted by the researcher. Please visit the link below to download the paper :

<https://ejournal-pps.unsuri.id/index.php/jmhp/article/view/93>

This letter is the official confirmation of acceptance of your research paper.  
Your research work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.

Kindly acknowledge the Paper acceptance

Thank & Regards.

Chief Editor of

**Jurnal Media Hukum dan Peradilan**

  
Ahmad Syafii